

République Française

Département du Doubs

Commune de Grand Charmont

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Grand Charmont



Consultation Publique

du 8 novembre au 9 décembre 2025

Rapport

Etabli par Madame Sylviane Fouré, demeurant 4 rue Rebel 90 850 Essert, Commissaire Enquêteur désigné par décision N° E25000069/25 en date du 31 juillet 2025 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Besançon.

SOMMAIRE

1	<i>Presentation generale du projet</i>	3
1.1	Cadre général du projet	3
1.2	Présentation et finalités du projet	4
1.3	Le cadre juridique de l'enquête	4
1.4	Présentation du projet de révision du PLU de Grand Charmont	5
1.4.1	Les ambitions du PADD	5
1.4.2	Les OAP	6
1.4.3	Le règlement et le zonage	6
1.4.4	Les justifications	6
1.5	Les incidences sur l'environnement	7
1.6	La concertation	7
1.7	La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	8
1.8	Avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes sollicités	8
1.9	Conclusion partielle	9
2	<i>Organisation et deroulement de l'enquête</i>	10
2.1	Désignation du Commissaire Enquêteur	10
2.2	Composition du dossier d'enquête	10
2.3	Reconnaissance des lieux et contacts préalables	12
2.4	Modalités de l'enquête publique	13
2.5	Mesures de publicité	13
2.6	Permanences du Commissaire enquêteur	13
2.7	Conclusion partielle	14
3	<i>Recueil et analyse des observations</i>	15
3.1	Formalités de clôture	15
3.2	Notification du procès-verbal de synthèse	15
3.3	Synthèse et analyse des observations du public	15
3.4	Questionnement du Commissaire Enquêteur au Maître d'ouvrage	22
3.5	Conclusion partielle	24

1 PRESENTATION GENERALE DU PROJET

1.1 Cadre général du projet

La commune de Grand-Charmont, située dans le département du Doubs en région Bourgogne-Franche-Comté, est l'une des 73 communes membres de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA). Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Montbéliard la désigne comme un « pôle urbain », lui conférant un rôle de relais pour le territoire en matière d'économie, de logement et de services.

Intégrée à la continuité urbaine du noyau central formé par Montbéliard, Audincourt et Sochaux, la commune s'inscrit dans une cuvette délimitée au nord par le massif forestier des Grands Bois et au sud par la butte boisée du Fort Lachaux, point culminant (406 m) dominant un plateau calcaire sur lequel s'étend l'essentiel du territoire communal.

Son histoire est indissociable de l'essor industriel des usines Peugeot, qui a profondément modelé son paysage et provoqué une croissance démographique exponentielle durant les Trente Glorieuses pour répondre aux besoins de logement des ouvriers. Cette expansion a créé une structure urbaine singulière, scindée en deux par une percée verte : au nord, le secteur des Fougères avec ses grands ensembles et quartiers pavillonnaires d'après-guerre, et au sud, le secteur du centre-ville qui inclut le village historique.

En 2022, Grand-Charmont comptait 5 865 habitants. Après la forte croissance de l'après-guerre, la crise industrielle a entraîné une déprise démographique marquée entre 1975 et 1999, lui faisant perdre plus d'un tiers de sa population.

Cependant, depuis les années 2000, la commune a renoué avec une dynamique positive, devenant l'un des rares pôles urbains en croissance du territoire grâce à une politique active de renouvellement urbain. Sa population se distingue par sa jeunesse, avec 24 % de 0-14 ans, et une structure familiale marquée, ce qui contraste avec une certaine fragilité économique, caractérisée par des revenus moyens inférieurs à la moyenne de l'agglomération.

Le parc de logements, s'élevant à 2 570 unités en 2022, reflète cette histoire avec un équilibre notable entre appartements et maisons, ainsi qu'entre propriétaires (52 %) et locataires. La commune dispose d'un parc de 1 013 logements sociaux, aujourd'hui bien réparti sur le territoire, et un taux de vacance maîtrisé (7,9 %) qui témoigne d'un marché immobilier dynamique.

Grand-Charmont est une commune à dominante résidentielle, où seulement 13 % de ses actifs travaillent sur place.

Son économie, qui comptait 803 emplois en 2022, est principalement tournée vers les services, l'administration, l'enseignement et la santé. L'offre commerciale est jugée fragile, structurée autour de deux pôles peu connectés dans le centre-ville et d'un autre en perte de vitesse aux Fougères.

Le cadre de vie est marqué par l'omniprésence de la nature, avec de grandes masses boisées et des espaces verts intégrés au tissu urbain, comme le parc des Jonchets.

Son patrimoine bâti témoigne des différentes époques, du Fort Lachaux à la cité ouvrière Peugeot, en passant par d'anciennes fermes.

Malgré sa dominance résidentielle, la commune préserve un équilibre entre urbanisation et espaces préservés. En matière de consommation foncière, une analyse menée sur la période 2015-2024 a montré que la commune a utilisé 14,27 hectares, dont 7,7 hectares prélevés sur des espaces naturels,

agricoles et forestiers (ENAF).

Quant au patrimoine naturel, il s'articule entre les Grands Bois (habitats forestiers riches), les pelouses sèches du Fort Lachaux (reptiles, chauves-souris) et les zones humides du Parc des Jonchets. Le diagnostic établit une hiérarchie écologique plaçant les forêts et vergers en priorité face aux zones de cultures. La forêt couvre près de 40 % du territoire (182 ha), tandis que l'agriculture occupe 11 % du sol sur des terres à forte valeur agronomique.

Sur le territoire communal, les risques identifiés concernent les aléas miniers, le retrait-gonflement des argiles et la gestion du ruissellement. Une pollution historique aux hydrocarbures est également suivie au niveau de l'ancienne station Romchant.

La ressource en eau est vulnérable en raison du sous-sol karstique, et l'eau potable est sécurisée via les captages de Mathay gérés par PMA ; la commune est desservie par trois réservoirs (Crépon pour le centre-ville, Fougères pour le quartier des Fougères et les Grands Bois et Fort Lachaux pour les zones en relief situées au nord du Fort).

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de Sainte-Suzanne, tandis que les eaux pluviales sont rejetées dans la Lizaine ; le réseau d'assainissement est séparatif dans les quartiers récents (Fougères, Bannot) et unitaire dans le centre-ville.

1.2 Présentation et finalités du projet

Afin de s'adapter aux nouvelles orientations intercommunales (SCoT et PLH), la municipalité de Grand Charmont dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (approuvé le 20 octobre 2011) a prescrit sa révision, lors du conseil municipal du 5 juillet 2022. Cette mise à jour s'articule autour de trois objectifs stratégiques identifiés lors du diagnostic territorial :

- La dynamisation du centre-ville en renforçant l'attractivité des commerces, des services et des animations de proximité
- Un aménagement paysager cohérent en définissant un projet urbain et agricole structurant entre le quartier des Fougères, le centre-ville et la limite communale de Nommay
- Le rayonnement du Fort Lachaux en poursuivant la valorisation de ce site emblématique en tant qu'équipement de loisirs majeur du Pays de Montbéliard.

Par arrêté municipal n° 2025 / 100 du 25 septembre 2025, Madame le Maire de Grand Charmont a prescrit du 8 novembre 2025 au 9 décembre 2025, une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

1.3 Le cadre juridique de l'enquête

L'enquête est diligentée en application :

- Du code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153 – 19 à L.153 – 39
- Du Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants
- De la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat & Résilience » qui contient notamment des mesures liées à la lutte contre l'artificialisation des sols par le biais de l'urbanisme

- Du décret n° 2011-2018 du 29 septembre 2011 portant réforme de l'Enquête Publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, modifié par le Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017
- De l'arrêté du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique mentionné à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement
- De la délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
- Du procès-verbal du Conseil Municipal du 8 octobre 2024 relatif au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLU
- De la délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2025 arrêtant le projet de PLU
- Des pièces du dossier de projet de PLU soumis à Enquête Publique
- De la décision en date du 31 juillet 2025 n° E25000069/25, de Madame la Présidente du Tribunal administratif de Besançon désignant Madame Fouré, en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Lanfumez, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le dossier de la présente enquête a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132 – 9 du code de l'urbanisme et, transmis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale au titre d'un examen au cas par cas.

1.4 Présentation du projet de révision du PLU de Grand Charmont

Afin de comprendre l'esprit et les objectifs de la révision du PLU de Grand Charmont, il convient d'énumérer les ambitions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ainsi que les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) existantes avant de présenter les justifications du projet.

1.4.1 Les ambitions du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime la vision stratégique du développement du territoire, il fixe les grandes orientations et, s'organise autour de trois "axes" :

- Axe 1 : Un centre-ville plus vivant

Le projet vise à transformer le centre-ville pour en améliorer l'attractivité économique et le cadre de vie quotidien (*en requalifiant les lieux majeurs (entrée Fougères, Temple, carrefour Bataille), en désimperméabilisant les sols et en sécurisant les mobilités douces ; en préservant l'usage commercial des rez-de-chaussée dans les rues stratégiques et en accueillant de nouvelles enseignes, notamment sur le site « Es Clôtres » ; en utilisant le secteur « Es Clôtres » d'un hectare pour connecter les pôles marchands (rue Pierre Curie et rue de Sochaux), en créant des logements pour jeunes et seniors, et en aménageant un jardin public ; en restructurant l'îlot scolaire Frédéric Bataille pour y regrouper les classes et optimiser l'usage des bâtiments ; en requalifiant l'entrée Ouest (rue de Gascogne) et en valorisant le patrimoine bâti, notamment les fermes et les façades de la rue du Pâquis)*

- Axe 2 : Bien vivre à Grand Charmont

La commune souhaite s'affirmer comme une ville du « bien vivre ensemble » en s'appuyant sur sa trame paysagère (*en aménageant la zone Fougères-Centre en « jardin habité » (comme au secteur Champs Belin) pour créer une suture urbaine tout en préservant le corridor écologique Est-Ouest ; en*

mettant en valeur le Fort Lachaux (belvédère historique), le Parc des Jonchets (biodiversité), le verger conservatoire et les Grands Bois ; en renaturant les rues pour favoriser les déplacements doux, notamment par une connexion prioritaire Nord-Sud entre le Bois de Châtenois et le Fort Lachaux) ; en protégeant le bâti remarquable et ouvrier (Peugeot), en achevant le renouvellement urbain aux Fougères (secteur Flandres) et en poursuivant l'aménagement de la ZAC du Grand-Bannot)

- Axe 3 : Amorcer une réorientation écologique

Le projet inscrit la commune dans un développement sobre et exemplaire face aux défis climatiques (en recentrant l'urbanisation sur l'existant (dents creuses, renouvellement urbain) pour limiter l'étalement ; en réduisant le rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles de 79 % par rapport à la décennie précédente, en reclassant notamment 52 hectares en zone agricole ; en mutualisant les bâtiments publics (ex: transfert des activités de la salle polyvalente et regroupement scolaire) pour réduire les coûts et la consommation énergétique ; en soutenant l'artisanat (secteur Charmontet) et en maintenant l'agriculture périurbaine avec des projets potentiels d'agrivoltaïsme ; en favorisant les énergies renouvelables sur le bâti existant et dans les nouvelles constructions (orientation, formes urbaines).

1.4.2 Les OAP

Etablies en cohérence avec les orientations du PADD, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité territoriale en termes d'aménagement. C'est ainsi que le projet de PLU de Grand Charmont définit :

- 4 OAP dites « sectorielles » à vocation principale d'habitat (zones AU / secteur Es Clôtres, secteur Chenevières, secteur Champ Belin et zone U / rue de Nommay) avec un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones AU et de la réalisation des équipements correspondants
- 2 OAP thématiques, pour la protection des continuités écologiques et, le développement des mobilités douces.

1.4.3 Le règlement et le zonage

Le règlement du PLU de Grand-Charmont définit les règles juridiques d'occupation des sols pour chaque zone du territoire et, intègre des dispositions générales et des prescriptions particulières figurant au plan graphique.

Le zonage se structure en quatre catégories principales, identifiées sur les plans de zonages :

- Zones Urbaines (U) : Secteurs déjà bâties, incluant le centre ancien, les quartiers pavillonnaires et la cité ouvrière Peugeot (UDo), où les extensions sont encadrées pour éviter toute dénaturation architecturale
- Zones à Urbaniser (AU) : Secteurs destinés à l'extension future, comme la ZAC Grand Bannot
- Zones Agricoles (A) et Naturelles (N) : Espaces protégés où seules les constructions liées à l'exploitation ou à des projets d'agrivoltaïsme réversible sont admises sous conditions strictes

1.4.4 Les justifications

Les axes majeurs de justification sont les suivants :

- Renforcement du centre-ville : La priorité est donnée à l'attractivité marchande et à la mixité des fonctions (habitat, services, commerces). Le secteur stratégique « Es Clôtres » est mobilisé

pour créer un lien entre les pôles commerciaux tout en préservant 80 % de sa surface pour un jardin public et des usages festifs

- Développement résidentiel et densification : Le diagnostic établit un besoin de 345 logements pour assurer la stabilité démographique. La commune privilégie le renouvellement urbain et la densification des « dents creuses » (75 logements potentiels identifiés) avant l'extension. Les extensions sont limitées aux secteurs de Champs Belin et Chenevières (ZAC Grand-Bannot), tandis que le secteur Pérailles est abandonné car jugé surdimensionné
- Modération de la consommation d'espace : Le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière avec un objectif de réduction de 79 % de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport à la décennie précédente. Plus de 58 hectares de zones auparavant constructibles sont reclassés en zone agricole pour lutter contre l'étalement urbain
- Protection du patrimoine et de l'environnement : Le règlement justifie des mesures spécifiques pour protéger les fermes comtoises, le bâti ouvrier Peugeot (zone UDo) et les continuités écologiques (Trame Verte et Bleue). Une OAP thématique est dédiée à la biodiversité, imposant notamment des notes d'incidence écologique pour les projets en zone sensible
- Adaptation au changement climatique : Les justifications incluent l'imposition de coefficients de pleine terre (15 % à 50 % selon les zones) pour favoriser l'infiltration des eaux et la lutte contre les îlots de chaleur urbains

1.5 Les incidences sur l'environnement

Le projet réduit de 79 % la consommation d'espaces naturels par rapport à la période 2015-2024. Il restitue 69 hectares aux zones agricoles (58,2 ha) et naturelles (10,8 ha) tout en concentrant 80 % de l'urbanisation sur la densification de l'enveloppe existante.

Le PLU sanctuarise 178,6 ha de forêt et protège strictement les zones humides par un classement en zone N.

L'infiltration systématique des eaux à la parcelle et le maintien des corridors écologiques (Trame Verte et Bleue) limitent les impacts sur la biodiversité.

La sécurité publique est assurée par un encadrement strict des constructions dans les secteurs exposés aux aléas miniers et de glissements de terrain.

Le secteur stratégique du Fort Lachaux (1,2 ha) et le patrimoine bâti remarquable font l'objet d'une protection renforcée.

Le développement des mobilités douces vise à compenser les nuisances sonores et atmosphériques liées au trafic routier.

Globalement, les incidences résiduelles sur l'environnement et le paysage sont jugées faibles.

1.6 La concertation

En application des articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure de concertation s'est effectuée tout au long de la révision du PLU et, a permis d'informer la population et de recueillir ses observations.

- Trois réunions publiques ont été organisées :
 - Le 30 mai 2024, la première réunion publique a été consacrée à la présentation et aux échanges sur le diagnostic et les grands enjeux identifiés pour la commune
 - Le 18 juin 2024, la seconde réunion publique a été dédiée à l'avancement de la procédure et au partage des grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le 27 mai 2025, la troisième réunion a été consacrée à l'exposé des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et aux échanges sur le projet de règlement et de zonage.
- Des informations régulières ont été publiées dans la presse (Est Républicain)
- Des informations régulières ont également été publiées via les médias de la commune (bulletin municipal « Grand-Charmont », site internet de la commune, panneau Pocket de la ville et panneaux d'affichage)
- Un registre de concertation papier a été mis à disposition de la population en mairie dès le lancement de la procédure de révision.

1.7 La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a été saisie le 29 juillet 2025 pour émettre un avis sur le projet de révision du PLU de Grand Charmont ; la MRAe ne s'étant pas prononcée dans le délai de 3 mois prévu par l'article R.104 – 25 du Code de l'urbanisme, l'avis est réputé favorable.

1.8 Avis des Personnes Publiques Associées et autres organismes sollicités

En application des articles L.132 -7 et L.132 – 9 du code de l'urbanisme, la commune de Grand Charmont a sollicité l'avis des Personnes Publiques Associées sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les avis et remarques émises sont les suivantes :

- Avis de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) du 7 aout 2025 apportant des précisions sur l'implantation des ouvrages du réseau public et des observations sur le report des servitudes d'utilité publique (SUP 14) et, sur le règlement
- Avis de Direction Départementale des Territoires du Doubs (DDT – Doubs) - NATRAN du 19 aout 2025 demandant la prise en compte de remarques concernant le PADD, le règlement, le changement de destination et la liste des servitudes (SUP 11)
- Avis favorable de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne – Franche Comté du 20 aout 2025
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Saône - Doubs du 2 septembre 2025
- Avis favorable de la commune de Montbéliard du 17 octobre 2025
- Avis favorable du Département du Doubs du 22 octobre 2025 sous réserve de la prise en compte des remarques relatives à la politique routière, à la politique portant sur les milieux naturels, à la politique en matière d'eau et assainissement, à la politique du tourisme et des loisirs et, de la politique de l'énergie et de la résorption de la précarité énergétique

- Avis favorable de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs – Territoire de Belfort du 23 octobre 2025 assorti d'un ensemble de remarques à prendre en compte (sur les pièces constitutives du projet et sur le règlement)
- Avis favorable de la Région Bourgogne - Franche Comté – DRAC du 30 octobre 2025 sous réserve de la prise en compte des recommandations formulées au titre de l'archéologie, du patrimoine, de l'architecture et des espaces protégés
- Avis favorable de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bourgogne – Franche Comté du 30 octobre 2025 sous réserve de la prise en compte de dispositions concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les eaux pluviales, la qualité et l'usage des sols, la prévention du risque radon, la préservation de la qualité de l'air, les nuisances sonores et transports, les zones à urbaniser, la ligne à haute tension, l'adaptation au changement climatique
- Avis favorable de la Direction Départementale des Territoires (DDT) du Doubs du 30 octobre 2025 sous condition de prendre en compte ses observations notamment sur
 - le projet démographique (contradiction entre le document diagnostic 1.1 qui indique « *Grand Charmont doit adapter son parc immobilier à l'augmentation de population et à l'évolution des ménages* » et la prescription du DOO du SCOT qui vise la stabilisation démographique sur l'ensemble des communes de son périmètre)
 - le surdimensionnement du besoin en logements (nécessité de retirer les 95 logements en renouvellement urbain / déjà intégrés dans les objectifs du PLH)

Avis des Personnes Publiques Associées reçus hors délai donc réputé favorable (les remarques et recommandations sont notifiées ci-dessous à titre informatif)

- Avis de Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) du 5 novembre 2025 appelant les remarques et recommandations suivantes :
 - Aucune compensation exceptionnelle pour le desserrement des ménages ou la reconstitution de l'offre suite à des démolitions n'est à prévoir sur Grand Charmont, les chiffres du PLH – Pays de Montbéliard ayant intégré les spécificités communales comme le desserrement des ménages ou les incidences du programme de renouvellement urbain NPNRU
 - Les chiffres de besoins en logements sont bien supérieurs à ceux du SCoT et du PLH, 345 au lieu de 177 logements neufs et, doivent être réduits
 - L'extension urbaine est supérieure d'une dizaine d'hectares, incluant plusieurs secteurs d'extension (dont les Chenevières identifiée au SCOT) dont l'ouverture à l'urbanisation pourrait faire l'objet d'un échéancier d'ouverture. Au-delà des besoins identifiés correspondant à 3,8 ha, ces secteurs pourraient utilement être classés en zone 2AU et faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU au vu des besoins
 - Aucune prévision d'extension urbaine pour les besoins de développement économique

1.9 Conclusion partielle

Le Commissaire Enquêteur estime être en mesure d'émettre un avis fondé sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grand Charmont qui vise à définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 15 prochaines années, en conformité avec le SCOT du Pays de Montbéliard.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

- **Saisine du Tribunal administratif**

Par lettre, enregistrée le 29 juillet 2025 au Tribunal administratif de Besançon, Madame le Maire de la commune de Grand Charmont, a demandé la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grand Charmont.

- **Ordonnance du Président du Tribunal administratif**

Par ordonnance n° E25000069 /25 du 31 juillet 2025 Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Besançon, a désigné pour conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus, Madame Fouré en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Lanfumez en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

Conformément au troisième alinéa de la Loi n° 83 630 du 12 juillet 1983, le Commissaire Enquêteur, déclare n'être aucunement intéressé à l'opération en cause à quelque titre que ce soit et avoir accepté cette mission pour la remplir en toute loyauté, impartialité et indépendance.

2.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était ainsi constitué :

- **Dossier – Actes administratifs**

- Arrêté du Maire n°2025 – 100 du 25 septembre 2025, prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Décision de désignation du Commissaire Enquêteur
- 1. Délibération du Conseil Municipal de Grand Charmont du 5 juillet 2022 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune
- 2. Délibération du Conseil Municipal de Grand Charmont du 8 octobre 2024 ayant débattu sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- **Dossier - Projet PLU Grand-Charmont**

- 00 / Procédure

01. Délibération du Conseil Municipal du 16 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet Plan Local d'Urbanisme de Grand Charmont

- 0 / Contenu

Liste du dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de Grand Charmont

- 1 / Rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic territorial

- 1.2 Etat initial de l'environnement

- 1.3 Evaluation environnementale

- 1.4 Justifications des dispositions du Plan Local d'Urbanisme

- 2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durable

- 3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 4 / Règlement

- 4.1 Règlement écrit

- 4.2 Plan des risques de mouvement de terrain

- 4.2 Plan de zonage - 2500ème : nord de la commune

- 4.2 Plan de zonage - 2500ème : sud de la commune

- 4.2 Plan de zonage – 5000ème : planche d'ensemble

- 5 / Annexes (servitudes d'utilité publique, plan des servitudes, classement sonore des infrastructures, zone de présomption de prescription archéologique préventive, bois et forêts relevant du régime forestier, atlas des risques mouvements de terrain, carte du zonage du risque retrait – gonflement des sols argileux, risques naturels et technologiques, périmètre de la ZAC du Grand Bannot, annexes sanitaires)

- Avis des Personnes Publiques Associées, autres organismes sollicités et communes limitrophes

- De la Chambre d'Agriculture Doubs – Territoire de Belfort

- De NATRAN

- De RTE – Plaquette « prévenir pour mieux construire »

- De la CCI – Saône Doubs

- De la Chambre des Métiers et de l'Artisanat – Bourgogne Franche Comté

- Du département du Doubs

- De la Préfecture du Doubs

- De Pays de Montbéliard Agglomération (reçu hors délai)

Annexes avis de l'Etat

- La DRAC Bourgogne - Franche Comté
- Liste des entités archéologiques à Grand Charmont
- Agence Régionale de Santé Bourgogne - Franche Comté

Avis de communes limitrophes

- Avis de la commune de Montbéliard
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
 - Absence d'avis de la MRAe sur le PLU de Grand Charmont

En outre, le dossier comportait :

- Le registre d'enquête publique, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, destiné à recevoir les observations ou propositions du public
- Un exemplaire de chaque édition des deux journaux contenant l'avis d'ouverture de l'enquête.

Les pièces techniques et graphiques du dossier portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grand Charmont ont été réalisées par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard – 8 avenue des Alliés – 25 208 Montbéliard Cedex et, la Société Prélude – 30 rue de Roche – 25 560 Nancray

Le contenu du dossier soumis à enquête était conforme aux articles R. 123 – 1 et suivants du code de l'urbanisme.

La qualité et la composition du dossier n'ont engendré aucune doléance.

2.3 Reconnaissance des lieux et contacts préalables

Le 15 septembre 2025, le Commissaire Enquêteur a été reçu en mairie de Grand Charmont par Madame Dzierzynski - Maire de Grand Charmont, Monsieur Bongeot – Directeur Général des Services à la mairie de Grand Charmont, Madame Martinez – secrétaire et Madame Dembowiak assistante d'études à l'Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard pour une présentation du projet, des secteurs OAP, des grandes lignes du PADD et des particularités de la commune.

A l'issue, le Commissaire Enquêteur a réalisé une visite de la commune afin de faire coïncider au mieux le plan du dossier avec les données du terrain et sa planimétrie.

Le Commissaire Enquêteur a également échangé avec le service urbanisme de PMA sur les besoins en logements et l'extension urbaine de la commune.

2.4 Modalités de l'enquête publique

Durant la présente enquête publique, les pièces du dossier d'enquête ont été tenues en version papier, à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie de Grand Charmont.

Le dossier d'enquête était également consultable en version dématérialisée sur :

- Le registre dématérialisé via l'adresse Internet <https://www.registre-dematerialise.fr/6419>
- Un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Grand Charmont durant ses heures d'ouverture.

Les observations et propositions pouvaient être :

- Consignées sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, tenu à la disposition du public en mairie de Grand Charmont, aux jours et heures habituels d'ouverture des locaux
- Adressées directement par écrit à l'attention du Commissaire Enquêteur, mairie de Grand-Charmont - 21 rue Pierre Curie – 25200 Grand-Charmont et, annexées au registre
- Transmises par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6419@registre-dematerialise.fr

Les observations transmises par courriel ont été publiées sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/6419> et donc visibles par tous.

2.5 Mesures de publicité

Les mesures de publicité suivantes ont été réalisées :

- Parution de l'avis d'enquête dans l'Est Républicain les 17 octobre et 14 novembre 2025
- Parution de l'avis d'enquête dans la Terre de chez nous les 17 octobre et 14 novembre 2025
- Affichage sur le site internet de la commune de Grand Charmont
- Affichage de l'avis d'enquête sur le panneau lumineux (façade de la mairie) et les panneaux d'informations dédiés de la mairie de Grand Charmont

L'avis d'enquête a été également diffusé via l'application « panneau pocket ».

2.6 Permanences du Commissaire enquêteur

Le public a bénéficié de la possibilité de rencontrer le Commissaire Enquêteur, en toute quiétude et indépendance, afin d'obtenir les précisions et explications souhaitées au cours des 4 permanences assurées en mairie de Grand Charmont, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal.

Dates	Horaires
08 /11 /2025	10h00 à 12h00
12 /11 /2025	14h00 à 17h00
28 / 11 /2025	09h00 à 12h00
09 / 12 / 2025	14h30 à 16h30

Dans le cadre de cette enquête, il n'a pas été organisé de réunion publique.

Le public ayant eu suffisamment la possibilité de s'exprimer pendant la durée de l'enquête, le Commissaire Enquêteur n'a pas jugé utile de demander une prolongation de celle-ci.

2.7 Conclusion partielle

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux indications publiées avec la mise à disposition d'un dossier réglementaire en mairie de Grand Charmont et en version dématérialisée à partir du registre dématérialisé ainsi que sur un ordinateur mis librement à disposition du public dans les locaux de la mairie.

Le public a incontestablement bénéficié de facilités pour se renseigner, s'exprimer lors des horaires d'ouverture de la mairie de Grand Charmont ainsi que, durant les permanences du Commissaire Enquêteur.

La population avait la possibilité de consigner librement ses observations sur le registre d'enquête déposé en mairie de Grand Charmont ou de les transmettre par voie électronique sur l'adresse dédiée ou les adresser au Commissaire Enquêteur par voie postale, à la mairie de Grand Charmont.

L'information a été diffusée convenablement selon les obligations réglementaires.

La procédure n'a suscité aucune polémique, elle a conservé un climat serein, sans incident.

3 RECUEIL ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Formalités de clôture

A l'issue de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a clos le registre, le 9 décembre 2025. L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2025 / 100 du 25 septembre 2025 de Madame le Maire de Grand Charmont.

3.2 Notification du procès-verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le Commissaire Enquêteur a remis le procès-verbal de synthèse à Madame le Maire de la commune de Grand Charmont, le 15 décembre 2025.

Ce procès-verbal informait Madame le Maire du bon déroulement de l'enquête et du dépôt de huit observations (dont un doublon) sur les registres d'enquête. Le Commissaire Enquêteur a également formulé quelques questions complémentaires pour une connaissance plus approfondie du projet.

Par retour, le Commissaire Enquêteur a réceptionné le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage, le 22 décembre 2025.

Le procès-verbal de clôture de l'enquête et le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage sont annexés au présent rapport.

3.3 Synthèse et analyse des observations du public

Durant l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a recueilli :

- Sept observations manuscrites déposées sur le registre d'enquête papier, disponible en mairie de Grand Charmont
- Une observation (doublon avec observation déposée sur registre papier) par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-6419@registre-dematerialise.fr
- Aucune observation par voie postale.

Le registre dématérialisé, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/6419>, a enregistré quant à lui, 2013 visiteurs, dont 1371 qui ont téléchargé au moins un des documents de présentation, soit 68,1% des visiteurs.

Lors des permanences, le Commissaire Enquêteur a reçu une dizaine de personnes qui se sont déplacées en mairie pour consulter le dossier et demander des précisions sur le projet.

Les quelques observations formulées pendant la durée de l'enquête montrent que le projet de révision du document d'urbanisme de la commune a suscité peu de réaction significative de la part du public. Cette faible participation atteste que, la population est suffisamment informée sur le futur projet ; attitude qui peut également, s'expliquer par le fait que, Madame le Maire ait engagé une concertation

publique (3 réunions publiques tenues à la salle Kauffmann à Grand Charmont, des informations régulières publiées dans la presse et via les médias de la commune et, mise à disposition en mairie de Grand Charmont, d'un registre servant à recueillir les observations du public) qui a permis de sensibiliser la population au devenir de la commune et, de mieux appréhender le territoire et les évolutions envisagées.

- **Recueil des observations sur registre papier**

*Pour chacune des observations, la réponse du Maitre d'Ouvrage est synthétisée (réponse en intégralité dans le Mémoire en Réponse placé en annexe du présent rapport).

- **Observation N°1, déposée le 8 novembre 2025 par les familles Goll – Miletto et**
- **Observation N° 7 (suite observation N°1), déposée le 9 décembre 2025 par les familles Goll – Miletto – Pianet**

Observation N°1 : Poussé par l'évolution législative et réglementaire, la commune de Grand Charmont n'a en effet pas d'autre possibilité de faire évoluer son PLU.

Pourtant des choix pris par la commune, nous interrogent et semblent bien contradictoires.

Vous ne cessez d'écrire que les zones de vergers seront protégées, de modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles, de préserver le cadre de vie des habitants actuels, d'avoir des éléments de nature que le PLU souhaite préserver, de les lister dans une synthèse des enjeux environnementaux et des valeurs fortes de Grand Charmont.

Par ailleurs vous écrivez « préserver le caractère patrimonial du centre », vous inscrivez ce caractère patrimonial dans la zone « Ville », vous accentuez et représentez par des étoiles, les éléments de patrimoine en symbolisant même notre ferme ! ...

Pourtant malgré tout, dans notre cas vous voulez dissocier l'environnement immédiat de notre ferme d'avec le corps du bâtiment !

Alors qu'une ferme sans ses espaces immédiats devient juste un bâtiment hors sol et sans contexte agricole. Elle est réduite à n'être plus qu'un vieux bâtiment sans intérêt.

Jusqu'alors nous nous sommes efforcés et avons œuvré dans ce sens afin de conserver notre ferme et son environnement proche de celui de ses origines agricoles et de respecter la nature.

N'y a-t-il pas encore aujourd'hui des chevaux et poules dans le verger attenant et des jardins cultivés ?? (Parcelles 36, 37, 66, 68)

Ferme type de 1864, il est impensable de la détacher de ses abords, ne serait-ce aussi que pour des questions d'entretien. Vieillissant, il est nécessaire de pouvoir réparer le bâtiment et ses annexes en, en faisant le tour. Un espace est donc indispensable.

Mais aussi pour des questions de pérennité de ses activités agricoles actuelles et futures, répondant justement à vos propres critères agricoles et patrimoniaux.

Aussi nous vous demandons de bien vouloir modifier et reconsidérer vos options prises pour le futur PLU, en ce qui concerne la ferme, en reprenant les tracés du PLU actuel.

Observation N°7 : Il nous a été porté à connaissance les avis de la Chambre d'Agriculture du 23 / 10 / 2025. Concernant notre ferme, ils s'intègrent parfaitement dans nos préoccupations.

En effet, la Chambre d'Agriculture souligne, outre des correctifs à effectuer, une approche réductrice et donc en partie erronée des « cultures, des petites prairies isolées dans la trame urbaine, des jardins ouvriers et les espaces engazonnés » que votre étude qualifie d'intérêt écologique faible. Nos parcelles (AA36, 37, 66, 68) concernées par cette énumération sont donc touchées par votre approche simpliste.

La Chambre d'Agriculture définit le modèle agricole du Pays de Montbéliard comme étant celui de la polyculture – élevage, ce qui a depuis toujours existé et existe encore, certes à moindre échelle, sur nos parcelles. Nous vous invitons à venir y constater l'activité à ce jour, au niveau agricole (élevage et jardinage).

De plus, elle signale outre l'aspect de la continuité paysagère et de ses conséquences, le rôle essentiel de la biodiversité se trouvant justement dans les « bandes enherbées, haies, talus ... » c'est-à-dire les caractéristiques mêmes de nos parcelles.

Bien que victimes de votre approche – dénoncée d'ailleurs comme primaire- nos parcelles répondent exactement aux critères énoncés par la Chambre d'Agriculture afin qu'elles puissent être pérennisées dans leur existence, telles qu'elles s'y trouvent aujourd'hui.

Ainsi, il apparaît rapidement que vous voulez saisir nos parcelles de vergers et de jardins – dont l'activité nous est essentielle – pour non seulement reproduire un schéma quasi identique, mais surtout pour les figer, sans aucune activité agricole. Cela entraînera comme le mentionne là aussi, la Chambre d'Agriculture, une perte définitive de la biodiversité, résultat contraire à ce que vous proclamez rechercher.

Enfin nous nous interrogeons sur la pertinence de cet événement à relier les 2 « pôles » d'activités commerciales. Vous érigez cette volonté absolue en dogme, alors qu'aucune étude préalable d'opportunité ne semble avoir été menée.

Vous affirmez que ces 2 points doivent être rattachés par une sorte de « coulée verte » mais sans jamais montrer d'évaluations, ni détailler les raisons, ni encore en montrer les conséquences précises. Par exemple : y a-t-il eu de la part de la population une quelconque remontée des besoins concernant cette action ? Quels avis les commerçants concernés ont-ils donné sur le sujet ? Pourquoi ce tracé, alors qu'il existe déjà une rue parallèle et contiguë (impasse Es Clôtres) ? Les parcelles n°211 et n°94 ne devraient-elles pas être privilégiées alors que leurs configurations s'y prêtent parfaitement ? Quels sont les coûts de cet aménagement ? Quel type de personne va utiliser ce cheminement, comment et à quel degré ? Quelle évaluation numérique de son utilisation ? Quel sera le genre de mobilité utilisée ? Le tracé convient-il à une utilisation optimale ? Aura-t-il l'adhésion des potentiels utilisateurs ? Comment se feront les entrées et les sorties du parcours, surtout côté rue du Pâquis ? Faudra-t-il alors élargir les trottoirs ? Sans parler de la sécurité, etc, etc.

De tout cela, rien n'est écrit.

Donc, sur quoi vous fondez vous objectivement, en ce qui concerne la partie amont du projet (les motifs), ainsi que sa partie aval (les effets) ?

D'ailleurs "rapprocher" ces deux pôles ne manquera pas de créer une concurrence certaine entre les deux banques ainsi que les deux pharmacies déjà existantes, sans compter l'augmentation de la zone d'influence de la "Supérette Carrefour" au détriment du petit commerce et artisans de la rue Pierre Curie.

Mais là encore : vous ne nous présentez que des affirmations ...

D'autres possibilités évidentes existent pour créer ce rattachement entre les 2 pôles commerciaux, mais sont passées sous silence :

- Par la continuité de l'impasse Es Clôtres premièrement,
- Mais aussi par le passage uniquement sur la parcelle n°211, et 94 avec comme prolongement, la zone de la future OAP (parcelles n°207 et 208).

La première de ces continuités serait d'autant plus logique qu'elle fait déjà partie de l'espace public et toutes deux déboucheraient bien plus encore sur le centre du village !

Ces alternatives non évoquées, nous amènent à constater que vous nous faites porter alors, l'essentiel de la contribution à ce projet, puisqu'il va ne rester de nos terres qu'un reliquat dérisoire de 17% !

Nous voulons penser que ces observations fondées aboutiront à des modifications cohérentes quant à vos projets concernant nos parcelles.

Dans le cas contraire, nous en déduirions une volonté délibérée de nous nuire associée à une forme d'acharnement.

Pour conclure et en ce qui nous concerne, il s'agit dès lors d'un véritable oukase nous impactant directement, une décision politique imposée, sans aucune étude préliminaire. Nous ne pouvons le prendre autrement puis qu'aucune analyse fondée, ni étude, ne sont avancées.

A nos yeux, il s'agit d'un diktat, totalement arbitraire, nous amputant de façon colossale, 83% de nos terres !

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune reconnaît que le tracé initial était trop proche du bâti. Elle propose de réduire le contour de l'OAP (en rouge sur le nouveau plan) pour laisser un espace d'entretien et de décaler les zones d'animation. Elle maintient la nécessité de l'accès pour la reconnexion du centre-ville.

- **Avis du Commissaire Enquêteur : Les propriétaires contestent le tracé d'une "coulée verte" et d'une liaison entre pôles commerciaux qui amputeraient 83 % de leurs terres ; ils dénoncent également une déconnexion entre le bâtiment (ferme de 1864) et son environnement agricole. Le tracé initial de l'OAP « collait » à la ferme, ce qui rendait son entretien complexe.**
Le Maître d'Ouvrage a répondu de manière constructive en proposant de réduire le contour

de l'OAP au droit de la ferme pour laisser un espace de gestion privée. Concernant la liaison commerciale, le diagnostic du PLU démontre la nécessité de reconnecter les pôles de la rue Pierre Curie et de Sochaux pour revitaliser le centre-ville.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'OAP, sous réserve de la modification graphique nouvellement proposée par la mairie dans son mémoire en réponse. Cette solution de compromis préserve l'intérêt général (liaison douce) tout en garantissant la pérennité du patrimoine bâti privé.

- Observation N°2, déposée le 8 novembre 2025 par Monsieur Olivier Dalon

Dans la zone UA (centre-ville), afin de garder l'harmonie des façades le long des voiries, je demande d'intégrer au PLU, l'obligation de marquer l'encadrement des ouvertures pour des constructions neuves et de les retracer lors des ravalements de façade si ceux-ci n'existaient pas.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune accepte d'ajouter cette prescription spécifique dans le règlement de la zone UA, y compris pour les isolations par l'extérieur.

- Avis du Commissaire Enquêteur : Cette proposition est une mesure de protection du « petit patrimoine » urbain extrêmement pertinente. Elle prévient la banalisation des façades lors des travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE).

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable ; l'ajout de cette prescription au règlement de la zone UA (art. UA 5) sécurise la qualité architecturale du centre historique de Grand-Charmont sans bloquer la transition énergétique.

- Observation N°3, déposée le 8 novembre 2025 par Monsieur Robert Grillon (document 1 page annexé au PV de synthèse)

Plusieurs remarques pour modifier le document 1-1 Diagnostic, une remarque concernant le document 4-2 Règlement, je propose d'ajouter la phrase suivante :

« Pour les parcelles dotées de piscine, la hauteur des clôtures pourrait être différente pour préserver une intimité ; pour cela un dossier spécifique devra être déposé à l'urbaniste pour examen et validation ».

Je joins un document fait au 14 juillet 2025 qui donne le détail des modifications.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La règle doit rester uniforme pour garantir la qualité paysagère. Le MO précise que rien n'empêche de clôturer l'espace piscine à l'intérieur de la parcelle.

- Avis du Commissaire Enquêteur : Le règlement du PLU vise à garantir une cohérence paysagère et une certaine transparence sur l'espace public. Accorder une dérogation basée sur l'équipement de la parcelle (piscine) créerait une rupture d'égalité entre citoyens et un risque de mitage visuel des rues par des clôtures opaques.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis défavorable à la modification du règlement, la règle actuelle étant nécessaire au maintien de la qualité du cadre de vie collectif.

- **Observation N°4, déposée le 11 novembre 2025 par Monsieur Bruetsch – 12 rue de Nommay 25200 Grand Charmont** (Propriété concernée par les parcelles n° 35 – 34 – 33 – 94)

Je viens réactualiser mes doléances consignées au registre d'enquête du 30 juillet 2014. L'évolution du PLU est toujours d'actualité me concernant : ayant un micro élevage de chevaux pur-sang arabe sur ma propriété (parcelles n° 35 – 34 – 33 – 94), celle-ci est doublement entourée avec grillage, clôture électrique et portail et, dotée d'équipements permettant l'élevage et l'entraînement de chevaux de sport (boxes, écurie, marcheur), le tout sur un terrain calcaire.

Cette propriété a l'électricité et l'eau courante ; je fais partie du groupement des éleveurs de chevaux d'endurance Grand Est.

J'habite à 180 m de cette propriété (proximité) et de surcroit elle est très bien visible de mon domicile pour la surveillance. Il y a des arbres fruitiers avec exposition plein sud. Je souhaite que tous ces éléments soient pris en compte pour votre projet. Je me tiens également à votre disposition pour en parler avec des écrits. Concernant le tarif du m², je pense que celui-ci a été réactualisé depuis 2009. Pouvez-vous me recevoir pour en discuter de vive voix car mes projets évoluent et, j'ai une proposition qui pourrait vous intéresser.

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune propose un entretien pour mettre en lien Monsieur Bruetsch avec l'aménageur de la ZAC, mais n'envisage pas d'évolution du PLU.

- **Avis du Commissaire Enquêteur** : Ces parcelles sont situées dans le secteur stratégique de la ZAC Grand Bannot. Maintenir une activité agricole pérenne ou modifier le zonage entraverait la réalisation de l'objectif prioritaire de production de logements de la commune. Un dialogue avec l'aménageur est proposé, ce qui est une réponse de gestion foncière et non d'urbanisme réglementaire.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable au maintien du zonage 1AU. L'intérêt général du projet urbain prime sur le maintien d'une activité de loisir privée à cet endroit.

- **Observation N°5 (doublon avec observation 1RD) déposée le 11 novembre 2025 par Monsieur Julien Teychené – représentant la SAS des Jonchets – 129 rue d'Albi 31200 Toulouse** (document 68 pages annexé au PV de synthèse)

Monsieur Teychené est venu déposer un dossier concernant le terrain dit « Les Jonchets » à l'ouest de Grand Charmont. Dans la continuité de la présentation du 27 mai 2025 aux PPA, la SAS des Jonchets souhaite un zonage de PLU en NPv et non en A afin de réaliser un projet de centrale photovoltaïque au sol. Le dossier est constitué de 34 feuilles soit 68 pages : l'argumentaire du 8 juillet 2025, les annexes 1 – 2 – 3 et les dossiers du 27 mai et du 10 septembre 2025 ; pièces qui seront également envoyées par mail (registre dématérialisé) à la suite de cet entretien.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le Maître d'Ouvrage est favorable à ce projet, sous conditions strictes : panneaux à 1,10 m de hauteur, pas de revêtement au sol, pour préserver la valeur agronomique des terres.

- **Avis du Commissaire Enquêteur** : Le Commissaire Enquêteur est favorable à la transition énergétique tout en protégeant la valeur agronomique des terres et en évitant l'artificialisation nette. La solution proposée est « le photovoltaïque réversible » (hauteurs minimales de panneaux (1,10 m) et l'absence de fondations bétonnées). Cette intégration réglementaire permet de concilier les objectifs de production d'énergie renouvelable et de protection des sols naturels.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à ce projet de centrale photovoltaïque « réversible ».

- **Observation N°6 déposée le 30 novembre 2025 par Madame et Monsieur Serge Hartmann – 46 D rue du Mont Bart – 25 200 Montbéliard**

Je possède 2 parcelles numérotées 79 et 80, terrains « Recoutey » au bord de la route de Nommay, environ 28 ares à Grand Charmont.

Devant mes parcelles il y a, électricité, eau, égout, fibre, terrains constructibles prêts à bâtir.

Etant propriétaire depuis 1964, je m'aperçois que le terrain est déclassé en terrain agricole à ma grande surprise, par la mairie de Grand Charmont, sans avertir les propriétaires. Donc ces terrains ne sont plus vendables. En 30 ans la mairie de Grand Charmont a bloqué au moins 3 projets de construction sur ce terrain, pourquoi elle bloque les promoteurs mais elle n'achète pas ce terrain ?

En 1964 nous étions 10 propriétaires, combien sont encore en vie ? la commune joue l'épuisement pour, par la suite, se les approprier ... système fort, semblable à l'ère soviétique ... vive Lénine ! c'est du vol organisé par la mairie, s'accaparer du terrain à petit frais ! lamentable !!

Aujourd'hui nous allons, les propriétaires, construire un collectif pour engager cette affaire au Tribunal.

Nos sincères salutations, aux responsables de ce vol du bien familial, pour nous ... cadeau de mariage.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Le maintien en zone à urbaniser n'est plus justifié suite à l'abandon de grands projets régionaux (hôpital, rocade). Le Maître d'Ouvrage rappelle qu'il n'y a pas de droits acquis en urbanisme.

- **Avis du Commissaire Enquêteur** : Le passage en zone agricole (A) correspond à l'état naturel réel de ces terrains non bâties. Conformément au Code de l'Urbanisme et aux objectifs de réduction de la consommation d'espace (ZAN), la commune a l'obligation de déclasser les zones constructibles inutilisées.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable au classement en zone A. L'absence de « droits acquis » à la constructibilité est un principe fondamental qui justifie ici la protection des terres agricoles.

- Recueil des observations sur registre dématérialisé
- *Observation N°1RD (doublon avec observation N°5 du registre papier) déposée le 11 novembre 2025 par Monsieur Julien Teychené – représentant la SAS des Jonchets – 129 rue d'Albi 31200 Toulouse.*

Le Maître d’Ouvrage et le Commissaire Enquêteur ont apporté les éléments de réponse ci-dessus (observation N°5 du registre papier).

3.4 Questionnement du Commissaire Enquêteur au Maître d’ouvrage

Après analyse de l’ensemble des pièces du dossier, le Commissaire Enquêteur a souhaité obtenir des compléments d’information et des éclaircissements, sur les points énumérés ci-après.

***Pour chacune des observations, la réponse du Maître d’Ouvrage est synthétisée (réponse en intégralité dans le Mémoire en Réponse placé en annexe du présent rapport).**

1 / Sur la faible densité retenue dans l’étude des "Dents Creuses" et les besoins en logements

L’étude de densification identifie 68 gisements fonciers disponibles dans l’enveloppe urbaine. Cependant, le rapport ne retient que 75 logements crédibles au total sur ces 68 terrains. Pourquoi une densité aussi faible (13 logt/ha en moyenne) est-elle retenue pour le tissu existant alors que le SCOT impose 25 logt/ha pour les nouvelles extensions ? N'y a-t-il pas une sous-estimation du potentiel interne ?

Suite à l’erreur du mode de calcul des besoins en logements (double compte du renouvellement urbain), la commune va-t-elle ramener son objectif à 177 logements et réduire les surfaces ouvertes à l’urbanisation en conséquence ?"

- **Réponse du Maitre d’Ouvrage : La commune prouve que son dimensionnement global (345 logements) est parfaitement compatible avec les objectifs du SCoT, grâce au mécanisme des « bonus démolition » justifié par ses 77 logements démolis. La trajectoire de construction est donc cohérente et justifiée.**

La commune lève toute ambiguïté quant à la faible densité des « dents creuses » par le fait que les contraintes de densité minimale du SCoT s’appliquent aux extensions urbaines et non au tissu existant ; de plus ce chiffre de 13 logt/ha n'est pas une règle mais une estimation prudente de mutabilité du tissu existant, liée à la libre initiative des propriétaires.

2 / Sur la "mixité" de l’OAP Cœur de Ville (Es Clôtres)

L’OAP n°1 prévoit sur le secteur "Es Clôtres" (environ 1 ha) un programme très dense : superposer du logement collectif, du commerce, un jardin public et du stationnement sur un espace aussi contraint ne risque-t-il pas de créer des conflits d’usage immédiats (bruit, vis-à-vis, manque de place) ? La qualité paysagère annoncée (« le jardin habité ») n'est-elle pas compromise ??

- **Réponse du Maitre d’Ouvrage : Le projet vise à concilier densification du centre-ville et préservation d'un "poumon vert". Suite aux remarques du public, la commune propose de réduire légèrement le périmètre de l’OAP pour préserver les abords d'une ferme existante et faciliter son entretien**

3 / Sur la protection du patrimoine ouvrier (Zone UDo)

Le PADD affiche une volonté forte de protéger la "cité ouvrière Peugeot" et les pavillons caractéristiques. Le règlement autorise les annexes et extensions avec un coefficient de pleine terre de 30 à 50% ; cela suffira-t-il à empêcher la dénaturation architecturale (extensions modernes type "cubes", vérandas en PVC, surélévations) qui casserait l'harmonie des alignements ouvriers ? Le règlement architectural (matériaux, pentes de toit, aspect) de la zone UDo est-il suffisamment strict pour éviter les modifications "disgracieuses" visibles depuis la rue, qui sont fréquentes dans ce type de réhabilitation thermique individuelle ?

- **Réponse du Maitre d'Ouvrage : Les règles actuelles (hauteur limitée, toitures à deux pans, qualité des ouvertures) sont jugées suffisantes pour préserver l'homogénéité du quartier tout en permettant les améliorations thermiques nécessaires.**

4 / Sur la gestion du stationnement en centre-ville

Le projet prévoit une densification du centre et de nouveaux commerces. En parallèle, le dossier mentionne la création d'emplacements réservés pour le stationnement (ER n°2 et n°7) ; le bilan "besoins/ressources" en stationnement a-t-il été fait ? Les emplacements réservés suffiront-ils à absorber à la fois la clientèle actuelle, les nouveaux commerces et les visiteurs des futurs logements ?

- **Réponse du Maitre d'Ouvrage : A ce jour, le stationnement ne présente pas de difficulté dans le centre de Grand-Charmont (397 places). Les futurs emplacements réservés visent à absorber les éventuels besoins supplémentaires qui pourraient être induits par de nouveaux commerces : seul le poste « commerce » est susceptible d'entraîner un impact sur le stationnement public, dans la mesure où le règlement de la zone UA (centre-ville) impose qu'une place de stationnement soit fournie sur le terrain de l'opération (ou à proximité) pour chaque logement créé.**

5 / Sur la compatibilité entre "Ville Jardin" et coefficient d'emprise

Le PADD prône le concept de "jardin habité" et une forte végétalisation. Le règlement impose un coefficient de pleine terre (souvent 30 à 50%) ; la définition de "pleine terre" dans le lexique du règlement exclut-elle bien les surfaces imperméabilisées, les terrasses et les piscines ? Si ce n'est pas strict, l'objectif de "ville jardin" et de gestion des eaux pluviales à la parcelle risquerait d'être inopérant.

- **Réponse du Maitre d'Ouvrage : Les terrasses et piscines sont bien exclues ; une définition précise sera ajoutée au lexique du règlement pour confirmer qu'il s'agit de sols non bâties, non imperméabilisés et perméables aux eaux pluviales.**

6 / Sur l'inventaire des zones humides

Le Commissaire Enquêteur relève l'absence d'inventaire 'Zones Humides' sur les secteurs d'extension urbaine (1AU), la commune s'engage-t-elle à réaliser ces inventaires avant toute urbanisation ou à inscrire une prescription stricte (OAP) les imposant avant tout permis ?

- **Réponse du Maitre d'Ouvrage : Aucune zone humide n'a été repérée sur les cartes INRA ou lors du diagnostic de terrain ; une prescription sera ajoutée aux OAP imposant la réalisation d'expertises spécifiques avant tout démarrage de travaux.**

7 / Sur l'Emplacement Réservé n°6 (Piste cyclable)

Sur le plan de zonage, le tracé de la piste cyclable (ER n°6) se superpose à un chemin d'exploitation et une aire de manœuvre agricole.

Afin que l'exploitant agricole puisse travailler, la commune envisage-t-elle de modifier ce tracé pour garantir le maintien de l'activité ?

- **Réponse du Maître d'Ouvrage : L'emplacement de l'ER 6 et sa délimitation au mètre près ne sont pas figés, à ce stade c'est un principe ; le tracé sera rectifié pour suivre strictement le bord de la route départementale, supprimant ainsi l'impact sur l'aire de manœuvre agricole.**

3.5 Conclusion partielle

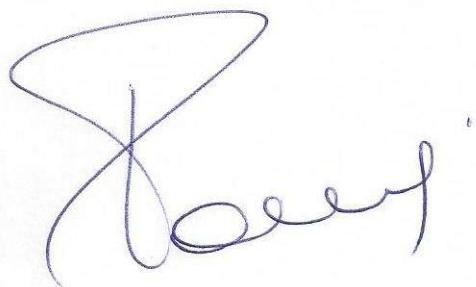
La population locale s'est peu mobilisée, pour consulter le dossier d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Grand Charmont.

Le Commissaire Enquêteur estime que, cette consultation s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes d'organisation, que le public a eu toute latitude pour connaître le dossier et s'exprimer en toute lucidité et avec aisance.

A Essert, le 5 janvier 2026

Sylviane Fouré,

Commissaire Enquêteur désigné



ANNEXES

Procès-verbal de synthèse des observations

Mémoire en réponse du Maitre d’Ouvrage